

Δ Ι Α Κ Η Ρ Υ Ξ Η
για τη μίσθωση ακινήτου για τη στέγαση Νηπιαγωγείου Καλλιθέας

Η Δ Η Μ Α Ρ Χ Ο Σ Κ Α Σ Σ Α Ν Δ Ρ Α Σ
Έχοντας υπόψη

Α) το εδάφ. **θ**), της παρ. **1**, του άρθρ, **72**, του **Ν. 3852/10** (ΦΕΚ 87/07.06.2010 τεύχος Α'), όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. **1** του άρθρου **3** του **Ν. 4623/19** (ΦΕΚ 134/09.08.2019 τεύχος Α')

Β) το άρθρ. **194** , του **Ν. 3463/06** (ΦΕΚ 114/08.06.2006 τεύχος Α'), όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο **42** του **Ν. 4257/14** (ΦΕΚ 93/14.04.2014 τεύχος Α') & το άρθρο **35** του **Ν. 4521/18** (ΦΕΚ 38/02.03.2018 τεύχος Α'): «Για ακίνητα που μισθώνουν οι Δήμοι και οι Κοινότητες γίνεται δημοπρασία....»

Γ) Το **Π.Δ. 270/81** (ΦΕΚ 77/30.03.1981 τεύχος Α')

Δ) Την **93/2024** Απόφαση Δ.Σ. «περί έγκρισης μίσθωσης ακινήτου για τη στέγαση Νηπιαγωγείου Καλλιθέας»

Ε) Την **128/2024** (ΑΔΑ: Ψ3ΒΦΩΕΘ-ΕΑΗ) απόφαση Δ.Ε περί καθορισμού όρων δημοπρασίας

κ α λ ε ι τους ενδιαφερομένους όπως εντός προθεσμίας **είκοσι (20) ημερών** από τη δημοσίευση του παρόντος, **καταθέσουν Αιτήσεις Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος** για μίσθωση ακινήτου για τη στέγαση Νηπιαγωγείου Καλλιθέας»

Άρθρο 1^ο
Αντικείμενο της δημοπρασίας

Τα προσφερόμενο ακίνητο για τη στέγαση του 1^{ου} και 2^{ου} τμήματος του Νηπιαγωγείου Καλλιθέας θα πρέπει να είναι ισόγειο, έτοιμο προς χρήση, συνολικού εμβαδού περίπου 140 τ.μ., να βρίσκεται στη Τ.Κ. Καλλιθέας, να διαθέτει 2 ανεξάρτητες αίθουσες διδασκαλίας με 3 w.c. εκάστη (αγοριών- κοριτσιών -δασκάλων) και χώρο γραφείου δασκάλων και η θέση του να είναι εύκολα προσπελάσιμη στα μέσα μεταφοράς. Το προς μίσθωση ακίνητο θα πρέπει να έχει αύλειο χώρο και να διαθέτει την απαιτούμενη υποδομή για την εξυπηρέτηση Α.Μ.Ε.Α. Επίσης θα πρέπει να διαθέτει:

-ασφάλεια πρόσβασης

-όλες οι ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις του κτιρίου να είναι σύγχρονων τεχνικών προδιαγραφών και να διαθέτουν όλα τα απαραίτητα πιστοποιητικά και άδειες. Να είναι δε σε άρτια κατάσταση και να πληρούνται όλες οι συνθήκες υγιεινής και ασφάλειας. Να εξασφαλίζουν γενικώς τις επιθυμητές συνθήκες άνεσης, ευεξίας και υγιεινής στους διάφορους χώρους του κτιρίου, την ασφάλεια των χρηστών και την αθόρυβη, οικονομική λειτουργία τους.

-δυνατότητα προσέγγισης όλων των ενοικιαζόμενων χώρων και του αύλειου χώρου για άτομα με κινητικά προβλήματα, με ράμπες.

-κεντρική θέρμανση, δυνατότητα εγκατάστασης φορητών κλιματιστικών ανά αυτοτελή χώρο ή να είναι πλήρως κλιματιζόμενο.

Άρθρο 2° **Τρόπος Διενέργειας της Δημοπρασίας**

Η δημοπρασία θα διεξαχθεί σε δύο φάσεις ως εξής:

Α. Διακήρυξη εκδήλωσης ενδιαφέροντος. Οι προσφορές ενδιαφέροντος κατατίθενται στο Δήμο και στη συνέχεια η αρμόδια δημοτική υπηρεσία τις αποστέλλει στην επιτροπή στην Επιτροπή Καταλληλότητας Σχολικών Μονάδων, η οποία με επιτόπια έρευνα, κρίνει περί της καταλληλότητας των προσφερομένων ακινήτων και περί του αν ταύτα πληρούν τους όρους της παρούσας διακήρυξης. Οι λόγοι αποκλεισμού ενός ακινήτου αιτιολογούνται επαρκώς στην έκθεση. Η έκθεση αξιολόγησης, μαζί με τις προσφορές ενδιαφέροντος, αποστέλλονται στο δήμο, ο οποίος την κοινοποιεί σε κάθε έναν που εκδήλωσε ενδιαφέρον.

Β. Διενέργεια δημοπρασίας. Στη συνέχεια ο Δήμαρχος ορίζει ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας, καλώντας με αποδεικτικό, να λάβουν μέρος σ' αυτήν μόνο εκείνοι των οποίων τα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα κατά τη διαδικασία της πρώτης φάσης. Κατά τη διενέργεια της δημοπρασίας συντάσσεται πρακτικό το οποίο μετά τη λήξη της δημοπρασίας υπογράφεται από τον μειοδότη και τον εγγυητή.

Άρθρο 3° **Χρόνος και τόπος της δημοπρασίας**

- 1) Όσοι έχουν στην κυριότητά τους ακίνητο ή είναι νομείς ακινήτου, που πληροί τις προϋποθέσεις της παρούσας και ενδιαφέρονται να λάβουν μέρος στη δημοπρασία, μπορούν εντός είκοσι (10) ημερών από τη δημοσίευση της διακήρυξης ή την ανάρτησή της στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος να εκδηλώσουν εγγράφως το ενδιαφέρον τους.
- 2) Στην προσφορά που θα υποβάλλουν οι ενδιαφερόμενοι θα περιγράφεται λεπτομερώς το προσφερόμενο ακίνητο (ή ακίνητα).
- 3) Οι προσφορές θα υποβάλλονται ή θα αποστέλλονται στον Δήμο Κασσάνδρας από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου ή από νόμιμο εκπρόσωπό του. Η εκπροσώπηση αποδεικνύεται με πληρεξούσιο έγγραφο, θεωρημένο για το γνήσιο της υπογραφής από διοικητική, αστυνομική ή δικαστική αρχή. Εφόσον υπάρχουν συνδικαιούχοι του ακινήτου, η προσφορά υποβάλλεται από εκπρόσωπο αυτών, ο οποίος προσκομίζει ειδικό για το σκοπό αυτό, ως άνω, πληρεξούσιο έγγραφο.
- 4) Η Επιτροπή μετά από επιτόπιο έρευνα θα κρίνει για την καταλληλότητα των προσφερομένων ακινήτων και αν αυτά πληρούν τους όρους της διακήρυξης. Όσων τα προσφερόμενα ακίνητα κριθεί ότι ικανοποιούν τις απαιτήσεις της διακήρυξης και συνεπώς είναι κατάλληλα για τη χρήση που τα προορίζει ο Δήμος, θα κληθούν να λάβουν μέρος στη μειοδοτική, φανερή και προφορική δημοπρασία, η οποία θα διενεργηθεί στο δημοτικό κατάστημα (Δημαρχείο), ενώπιον της αρμόδιας επιτροπής διενέργειας της δημοπρασίας.
- 5) Η ημέρα και ώρα διεξαγωγής της δημοπρασίας θα ορισθεί με έγγραφο του Δημάρχου και θα γνωστοποιηθεί εγγράφως στους ενδιαφερομένους, των οποίων τα προσφερόμενα ακίνητα κρίθηκαν κατάλληλα.
- 6) Η κατακύρωση των πρακτικών της δημοπρασίας θα γίνει με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής.

Άρθρο 4° **Διάρκεια της σύμβασης**

- 1) Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται σε τέσσερα (4) έτη αρχομένης από την ημέρα εγκατάστασης της σχολικής μονάδας στο ακίνητο. Η εγκατάσταση του Δήμου θα γίνει μετά από έγγραφη ειδοποίηση του Δημάρχου.

Άρθρο 5° **Καθορισμός ορίου πρώτης προσφοράς**

- 1) Το ετήσιο ποσό του μισθώματος που θα προσφέρει ο τελευταίος μειοδότης (πλέον χαρτ.& ΟΓΑ χαρτ) θα καταβάλλεται από το Δήμο προς αυτόν με την έκδοση χρηματικού εντάλματος, αφού προσκομισθούν στην αρμόδια δημοτική υπηρεσία τα προβλεπόμενα από το νόμο δικαιολογητικά.
- 2) Το ετήσιο μίσθωμα θα καταβάλλεται σε τέσσερις (4) δόσεις, με την παρέλευση του τριμήνου και στο πρώτο δεκαήμερο του μήνα που έπεται της μισθωμένης περιόδου. Οι τυχόν

καθυστερούμενες οφειλές του Δήμου προς τον ανάδοχο, δεν θα επιβαρύνονται με προσαυξήσεις.

Άρθρο 6°

Δικαίωμα συμμετοχής στη δημοπρασία - δικαιολογητικά

- 1) Στη δημοπρασία μπορούν να λάβουν μέρος φυσικά ή νομικά πρόσωπα οποιασδήποτε εταιρικής μορφής καθώς και κοινοπραξίες, που έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα ή είναι νομείς ακινήτων, τα οποία πληρούν τις προϋποθέσεις της παρούσας διακήρυξης.
- 2) Όποιος επιθυμεί να συμμετάσχει στη δημοπρασία πρέπει να καταθέσει έως την ημερομηνία λήξης της 1^{ης} φάσης εκδήλωσης ενδιαφέροντος, στην αρμόδια Επιτροπή διαγωνισμού, φάκελο με τα παρακάτω δικαιολογητικά:
 - α) Ταυτότητα του φυσικού προσώπου. Εάν συμμετέχει νομικό πρόσωπο οποιασδήποτε εταιρικής μορφής ή κοινοπραξία πρέπει να προσκομίσει επικυρωμένο καταστατικό, το Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης, από το οποίο να προκύπτει η κατά νόμο δημοσίευση καθώς και πρακτικό συμμετοχής στη συγκεκριμένη δημοπρασία.
 - β) Επίσημο τίτλο (συμβόλαιο) πρωτότυπο ή νομίμως θεωρημένο, που να αποδεικνύεται η κυριότητά του επί του συγκεκριμένου ακινήτου.
 - γ) Υπεύθυνη δήλωση του ίδιου, ότι έλαβε γνώση των όρων διακήρυξης και αποδέχεται αυτούς πλήρως και ανεπιφύλακτα.
 - δ) Υπεύθυνη δήλωση ότι το ακίνητο είναι απαλλαγμένο από κάθε δουλεία και δεν υφίσταται καμία υποχρέωση του δήμου για ενδεχόμενες οφειλές αυτού προς οιονδήποτε.
 - ε) Αυτός που μειοδοτεί για λογαριασμό άλλου, οφείλει να το δηλώσει ρητά στην επιτροπή της δημοπρασίας και μάλιστα πριν από την έναρξη αυτής παρουσιάζοντας και το νόμιμο συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, διαφορετικά θεωρείται ότι μετέχει για δικό του λογαριασμό.
 - στ) Βεβαίωση στατικής επάρκειας του κτιρίου, υπογεγραμμένη από δύο μηχανικούς. Θα συνυπολογισθεί ο χρόνος κατασκευής του κτιρίου, η γενική εικόνα στην οποία βρίσκεται και ιδιαιτέρως του φέροντος οργανισμού του και των υλικών κατασκευής αυτού.
 - ζ) Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτιρίου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3661/2008 και της ΠΟΛ1018/13-01-2012 Υπουργείου Οικονομικών.

Άρθρο 7°

Δικαίωμα αποζημίωσης

Ο τελευταίος μειοδότης δεν αποκτά δικαίωμα προς αποζημίωση από τη μη έγκριση των πρακτικών της δημοπρασίας από το αρμόδιο όργανο του δήμου ή της διοικητικής αρχής που έχει αντίστοιχη αρμοδιότητα. καθώς επίσης και από τη μονομερή άρνησή του για προσυπογραφή του μισθωτηρίου συμβολαίου.

Άρθρο 8°

Υποχρεώσεις μισθωτή

Ο μισθωτής υποχρεούται να διατηρεί και διαφυλάσσει την κατοχή του μισθίου, τις υπέρ αυτού δουλείες, τα όρια αυτού και εν γένει το μίσθιο, σε καλή κατάσταση, προστατεύοντας αυτό απέναντι σε κάθε καταπάτηση, διαφορετικά ευθύνεται σε αποζημίωση.

Άρθρο 9ο

Υποχρεώσεις εκμισθωτή

Υποχρέωση του εκμισθωτή αποτελεί η αλλαγή χρήσης του μισθίου από την Πολεοδομία, η έκδοση του πιστοποιητικού πυροπροστασίας και γενικά όλες οι απαιτούμενες κτιριακές αλλαγές που θα υποδείξει η Επιτροπή καταλληλότητας του ακινήτου.

Άρθρο 10ο

Αναμίσθωση – Υπεκμίσθωση

Σιωπηρή αναμίσθωση, ως και υπεκμίσθωση του μισθίου από τον μισθωτή απαγορεύεται απολύτως, **παρέχεται όμως στο Δήμο το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση για -3- ακόμη έτη**, με απλή μόνο δήλωση του αρμοδίου οργάνου του, δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν τη λήξη της σύμβασης, ενώ για το χρονικό αυτό διάστημα της παράτασης, θα καταβάλλεται μίσθωμα ίσο με αυτό της μίσθωσης που έληξε.

Άρθρο 11ο

Τρόπος διεξαγωγής της δημοπρασίας - ανάδειξη πλειοδότη

- 1) Η δημοπρασία θα είναι φανερή και οι διαγωνιζόμενοι θα μειοδοτούν προφορικά ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής διαγωνισμού. Οι προσφορές θα γράφονται στο πρακτικό με τη σειρά που εκφωνήθηκαν με το ονοματεπώνυμο του εκάστοτε μειοδότη. Κάθε προσφορά είναι δεσμευτική για το μειοδότη και η δέσμευση αυτή μεταφέρεται αλληλοδιαδόχως από τον πρώτο στους επόμενους και τελικά επιβαρύνει τον τελευταίο μειοδότη.
- 2) Οι συμμετέχοντες στη διαδικασία της δημοπρασίας μπορούν να υποβάλλουν γραπτώς τυχόν ενστάσεις τους κατά της διαδικασίας. Οι ενστάσεις υποβάλλονται στην αρμόδια Επιτροπή, μνημονεύονται στο πρακτικό και η Δημοτική Επιτροπή αποφασίζει γι' αυτές με πλήρη αιτιολογία.
- 3) Η δημοπρασία κατακυρώνεται με απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής υπέρ αυτού, που προσέφερε το χαμηλότερο ποσό.
- 4) Με τη συμμετοχή του στη δημοπρασία ο κάθε ενδιαφερόμενος αυτοδίκαια αποδέχεται πλήρως και ανεπιφύλακτα όλους τους όρους της διακήρυξης.

Άρθρο 12°

Όροι της σύμβασης - δικαιώματα και υποχρεώσεις των συμβαλλομένων

- 1) Ο μειοδότης φέρει ακέραια την ευθύνη απέναντι στο Δήμο για την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, το οποίο πρέπει να είναι απαλλαγμένο από κάθε είδους δουλεία. Ο Δήμος εφόσον διαπιστωθεί ότι κάτι από τα ανωτέρω δεν τηρείται, δικαιούται να απαιτήσει είτε την επιστροφή του καταβαλλόμενου ποσού, είτε στη μείωση αυτού. Ο Δήμος δικαιούται να προβεί στη μονομερή λύση της σχετικής σύμβασης για το λόγο αυτό.
- 2) Το ακίνητο πρέπει να είναι σύμφωνο με τις έγγραφες διαβεβαιώσεις του μειοδότη και τα λοιπά στοιχεία, τα οποία οφείλει να προσκομίσει. Μέχρι την υπογραφή της σχετικής μισθωτικής σύμβασης και την εγκατάσταση του Δήμου, δεν δικαιούται να ενεργήσει στο χώρο καμιά απολύτως τροποποίηση ή προσθήκη ή αφαίρεση που να μεταβάλλει την μορφή, χωρίς την άδεια του Δήμου, ούτε και να επιφέρει αλλοιώσεις. Τυχόν παρέμβαση χωρίς την άδεια του Δήμου συνεπάγεται την κήρυξή του ως εκπτώτου, λόγω παράβασης των όρων της διακήρυξης.
- 3) Σε περίπτωση διαφωνίας μεταξύ του Δήμου και του μειοδότη σχετικά με τη λειτουργία της μεταξύ τους σύμβασης, πέραν της δυνατότητας προσφυγής στον Συμπαραστάτη του Δημότη και της Επιχείρησης ή και άλλων ανεξάρτητων αρχών ή ελεγκτικών οργάνων και οι δύο δικαιούνται να ορίσουν από ένα διαιτητή, αποσκοπώντας στην επίλυση των τυχόν διαφορών από τη σύμβαση. Εάν τούτο δεν επιτευχθεί το κάθε μέρος μπορεί να προσφύγει στα αρμόδια δικαστήρια.

Άρθρο 13°

Υπογραφή της σύμβασης

- 1) Ο μειοδότης οφείλει μέσα σε δέκα (10) ημέρες από την κοινοποίηση προς αυτόν της σχετικής με την έγκριση του αποτελέσματος της δημοπρασίας απόφασης, να προσέλθει για τη σύνταξη και υπογραφή της σχετικής σύμβασης, διαφορετικά μπορεί μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου να κινηθεί δικαστική διαδικασία προάσπισης των συμφερόντων του Δήμου. Μετά τη λήξη της παραπάνω προθεσμίας η σύμβαση θεωρείται ότι καταρτίσθηκε οριστικά.
- 2) Η δημοπρασία διεξάγεται, επαναλαμβάνεται και εγκρίνεται τηρουμένων των διατάξεων του Π.Δ. 270/1981 και του Ν. 3463/2006.
- 3) Αποκλείεται στο μειοδότη η μονομερής λύση της σχετικής σύμβασης.

Άρθρο 14°

Επανάληψη – ματαίωση της δημοπρασίας

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται οίκοθεν από τον δήμαρχο εάν δεν παρουσιάσθηκε κατ' αυτήν μειοδότης.

Η δημοπρασία επαναλαμβάνεται κατόπιν αποφάσεως του δημοτικού συμβουλίου όταν:

α) το αποτέλεσμα αυτής δεν εγκριθεί από την Οικονομική επιτροπή ή το δημοτικό συμβούλιο ή την αρμόδια Διοικητική αρχή λόγω ασύμφωνου του επιτευχθέντος αποτελέσματος ή σφάλματος στη διενέργεια της δημοπρασίας

β) μετά την κατακύρωση της δημοπρασίας, ο τελευταίος μειοδότης αρνείται να υπογράψει τα πρακτικά, ή τη σύμβαση μίσθωσης επίσης όταν μετά την κοινοποίηση στον τελευταίο μειοδότη της εγκριτικής επί του αποτελέσματος της δημοπρασίας αποφάσεως δεν προσέλθει αυτός εμπροθέσμως για την σύνταξη και υπογραφή της σύμβασης.

Στην περίπτωση (β) η δημοπρασία, επαναλαμβάνεται εις βάρος του τελευταίου μειοδότη, ως ελάχιστον δε όριο προσφοράς ορίζεται το επ' ονόματι τούτου κατακυρωθέν ποσόν, δυνάμενο να μειωθεί με απόφασης του δημοτικού συμβουλίου.

Η επαναληπτική δημοπρασία γνωστοποιείται με περιληπτική διακήρυξη του δημάρχου αναφερομένης στους όρους της πρώτης διακήρυξης και δημοσιευομένης, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρας προ της ημέρας της διενέργειας της δημοπρασίας, διεξάγεται δε σύμφωνα με τα όσα αναφέρθηκαν.

Η επανάληψη της δημοπρασίας ενεργείται με βάση τη δοθείσα τελευταία προσφορά κατά την προηγούμενη δημοπρασία

Άρθρο 15° **Λοιπές διατάξεις**

1) Η παράβαση οποιουδήποτε όρου της παρούσας συνεπάγεται:

α) την κήρυξη του μειοδότη έκπτωτου των δικαιωμάτων του, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και τη λύση της σχετικής σύμβασης.

β) την σε βάρος του επανάληψη της δημοπρασίας, εφόσον κρίνει τούτο σκόπιμο με απόφασή του, το Δημοτικό Συμβούλιο.

γ) την αξίωση του Δήμου αποζημίωσης για κάθε άλλη ζημιά που τυχόν θα υποστεί από την παραπάνω, λόγω υπαιτιότητας του μειοδότη, λύση σύμβασης, εφόσον κρίνει τούτο σκόπιμο με απόφασή του, το Δημοτικό Συμβούλιο.

2) Ο Δήμος έχει το δικαίωμα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης να εγκαταστήσει άλλη υπηρεσία και όχι εκείνη, για την οποία έγινε η μίσθωση ή να συστεγάσει άλλη, χωρίς ο εκμισθωτής να έχει το δικαίωμα να αξιώσει για το λόγο αυτό αποζημίωση ή πρόσθετο μίσθωμα.

3) Η Διακήρυξη θα δημοσιευθεί στο Πρόγραμμα ΔΙΑΥΓΕΙΑ, στην ιστοσελίδα του Δήμου, στο Δημοτικό Κατάστημα και στην Κοινότητα Καλλιθέας.

Πληροφορίες για τη δημοπρασία παρέχονται από το Γραφείο του κ. Μιχάλη Πρασά κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, Τηλέφωνο 2374350162.

Η ΔΗΜΑΡΧΟΣ
ΧΑΛΚΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ